

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Perbankan Syari'ah

##### 1. Pengertian Bank Syari'ah

Kata bank dari kata *banque* dalam bahasa Perancis, dan dari *banco* dalam bahasa Italia yang artinya peti/lemari atau bangku. Kata peti atau lemari menyiratkan fungsi sebagai tempat menyimpan benda-benda berharga, seperti peti emas, peti berlian, peti uang dan sebagainya, istilah inilah yang dipergunakan oleh bankir Italia untuk melayani kegiatan operasionalnya kepada para nasabah, istilah *banco* secara resmi dan populer menjadi Bank.<sup>1</sup> juga dari kata "*Banco*" yang artinya meja karena pada mulanya para penukar uang (*money Changer*) melakukan pekerjaannya di pelabuhan-pelabuhan tempat para kelasi kapal datang dan pergi, para pengembara dan wisatawan turun, *money changer* itu meletakkan uang penukarannya di atas *banco*, kemudian para ahli ekonomi mengkaitkannya dengan lembaga keuangan yang bergerak dalam bidang ini, dengan nama bank.<sup>2</sup>

Dalam bahasa arab bank biasa disebut dengan *mashrif*, yang berarti tempat belangsungnya saling menukar harta, baik dengan cara mengambil maupun menyimpan, atau selainnya untuk melakukan *mua'amalah*.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Malaya Hasibuan, 2001, *Dasar-dasar Perbankan*, Bumi Aksara, Jakarta. hlm. 1

<sup>2</sup> Mustaghfirin, 2007, *Hukum Perbankan Nasional Kajian Dari Aspek Historis*, Teoretis Dan Praktis, UNISSULA Press, Semarang, hlm. 33

<sup>3</sup> H..A Djazuli, 2002, *Lembaga-lembaga Perekonomian Umat (Sebuah Pengenalan)*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 53

Bank termasuk perusahaan industri jasa karena beberapa produknya yakni memberikan pelayanan jasa kepada masyarakat. Beberapa definisi tentang Bank, sebagai berikut:

Rumusan Bank secara yuridis seperti yang tercantum dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, bahwa:

*"Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak".*

Menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syari'ah, bahwa : *"Bank Syari'ah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syari'ah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syari'ah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syari'ah "*.

Menurut Kamus Perbankan, Bank adalah Badan Usaha dibidang keuangan yang menarik uang dan menyalurkannya kedalam masyarakat, terutama dengan memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang.<sup>4</sup> Namun demikian untuk lebih mempertegas tentang hal-hal yang menyangkut pengertian bank penulis kutipkan pendapat para ahli untuk memberikan gambaran tentang apa yang dimaksud perbankan syari'ah sebagai berikut:<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> S.Kertopati,1980,Kamus Perbankan,Lembaga Pendidikan Perbankan Indonesia, hlm.

<sup>5</sup> Ibid, Hlm. 54

a. Mustaghfirin

Bank syari'ah adalah suatu lembaga keuangan perbankan yang dalam operasionalnya didasarkan pada Al-Qur'an dan Hadist.<sup>6</sup>

b. Warkum

Sumitro Bank Islam adalah bank yang tata cara beroperasinya didasarkan pada tata cara bermuamalatnya secara Islam, yakni mengacu kepada ketentuan Al-Qur'an dan Al hadist.<sup>7</sup>

c. Karnaen

Perwaatmaja Memberikan definisi bahwa: " Bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syari'ah Islam, yaitu bank yang dalam operasinya itu mengikuti ketentuan-ketentuan Syariat Islam, khususnya yang menyangkut cara bermuamalat secara Islam (mengacu kepada ketentuan-ketentuan Al-Qur'an dan Al-hadist".<sup>8</sup>

d. Zaki Yamani

Mantan Menteri Perminyakan Saudi Arabia, mengartikan dalam pengertian sempit dan luas<sup>9</sup> yaitu;

- 1) Syari'ah dalam arti sempit, yang hanya terbatas pada hukum yang tegas tidak dapat digugat lagi berasal dari Al-Qur'an dan sunnah yang sah atau ditetapkan oleh ijma'.

---

<sup>6</sup> Mustaghfirin, 2007, *Rekonstruksi Sistem Hukum Perbankan di Indonesia Kajian dari Aspek Pilosofis Sosiologis dan Budaya*, UNNISULLA Press, Semarang, hlm. 60

<sup>7</sup> Warkum Sumitro, 1995, *Perbankan Islam dan Lembaga-lembaga Terkait*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 5

<sup>8</sup> Karnaen Perwaatmaja, 1992, *Apa dan Bagaimana Bank Islam, Dana Bhakti Wakaf*, Jakarta, hlm.1

<sup>9</sup> Zaki Yamani, 2007, *Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bank Syari 'ah*, Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, hlm. 59-60

- 2) Syari'ah dalam arti luas, yang mencakup segala apa yang telah dibukukan oleh ahli hukum Islam tentang muamalah yang telah terjadi dimasa mereka atau dengan harapan akan terjadi, dengan menariknya secara langsung dari Al-Qur'an maupun sunnah, dan sumber-sumber yurisprudensi lainnya yaitu *ijma'*, *Qiyas*, *Ihtihsan* dan *Maslahahmursalah*...

Dari beberapa pendapat para ahli diatas mengenai Bank Syari'ah atau Lembaga Syari'ah tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa kegiatan bank syari'ah itu harus berpedoman pada ketentuan Hukum Islam yaitu Al-Qur'an dan Hadist. Selain itu dapat dipahami bahwa pengertian Bank Syari'ah itu tidak jauh berbeda dengan pengertian bank pada umumnya. Perbedaan diantara keduanya hanya terletak pada prinsip yang digunakannya. Yang mana Bank Syari'ah beroperasi berdasarkan prinsip bagi hasil, sedangkan untuk Bank Konvensional berdasarkan prinsip bunga.

Kedudukan Bank Syari'ah dalam perjanjian atau akad pembiayaannya dengan nasabah yakni sebagai mitra investor dan pedagang atau pelaku usaha, sedangkan Bank Konvensional sebagai kreditur dan debitur. Mekanisme perbankan syari'ah yang berdasarkan kepada mitra investor adalah bebas bunga. Maka dari itu, di pembiayaan syari'ah ini tidak timbul adanya pembebanan suatu bunga kepada nasabah.

## **2. Tujuan Bank Syari'ah**

Dalam upaya pencapaian keuntungan yang setinggi-tingginya (*profit maximization*) merupakan tujuan yang biasa digunakan oleh bank

konvensional, terutama bank-bank swasta. Berbeda Bank Syari'ah atau Bank Islam sendiri memiliki tujuan untuk menggalakkan, memelihara serta mengembangkan jasa serta produk perbankan yang berazaskan pada Syariat Islam. Bank Syari'ah atau Bank Islam ini juga memiliki kewajiban untuk mendukung berdirinya aktivitas investasi dan bisnis-bisnis lainnya sepanjang aktivitas tersebut tidak dilarang dalam syariat Islam.

Prinsip utama dari Bank Syari'ah terdiri dari larangan atas riba pada semua jenis transaksi, pelaksanaan aktivitas bisnis atas dasar kesetaraan (*equality*), keadilan (*fairness*) dan keterbukaan (*transparency*)<sup>10</sup>.

Tujuan Bank Syari'ah dapat dilihat dalam bab II Pasal 3 Undang- Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syari'ah, bahwa Perbankan Syari'ah bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat.

Bank Syari'ah mempunyai beberapa tujuan diantaranya sebagai berikut:<sup>11</sup>

- a. Mengarahkan kegiatan ekonomi umat untuk bermuamalat secara prinsip Islam, khususnya muamalat yang berhubungan dengan perbankan, agar terhindar dari praktek-praktek *riba* atau jenis-jenis usaha/perdagangan lain yang mengandung unsur *gharar* (tipuan), di mana jenis-jenis usaha tersebut selain dilarang dalam Islam, juga telah menimbulkan dampak negatif terhadap kehidupan ekonomi rakyat.

---

<sup>10</sup> Tim Pengembangan Perbankan Syari'ah Institute Bankir Indonesia, 2002, Konsep Produk dan Aplikasi Operasional Bank Syari'ah, Djambatan, Jakarta, hlm.23

<sup>11</sup> Sudarsono Heri, 2004, Bank dan Lembaga Keuangan Syari 'ah Deskripsi dan Ilustrasi Ekonis, Yogyakarta, hlm.40

- b. Untuk menciptakan suatu keadilan di bidang ekonomi, dengan cara meratakan pendapatan melalui kegiatan investasi, agar tidak terjadi kesenjangan yang amat besar antara pemilik modal dengan yang membutuhkan dana.
- c. Untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat dengan membuka peluang berusaha yang lebih besar terutama kelompok miskin, yang diarahkan kepada kegiatan usaha yang produktif, menuju terciptanya kemandirian usaha.
- d. Untuk menanggulangi masalah kemiskinan yang pada umumnya, merupakan permasalahan utama dari negara-negara yang sedang berkembang.
- e. Untuk menjaga stabilitas ekonomi dan moneter.  
Dengan adanya Bank Syari'ah, akan menghindari permasalahan ekonomi diakibatkan adanya inflasi, menghindari persaingan yang tidak sehat secara lembaga keuangan.
- f. Untuk menyelamatkan ketergantungan umat Islam terhadap bank Konvensional..

### **3. Fungsi Dan Peran Bank Syari'ah**

Kegiatan Perbankan mempunyai pengaruh yang sangat menentukan dalam kegiatan perekonomian saat ini. Kegiatan Perbankan layaknya sesuatu yang penting dalam yang memiliki fungsi membantu kelayakan masyarakat suatu negara. Lembaga Perbankan membuat program yang dimana

memberikan dana dalam suatu sistem pembayaran sehingga terjadinya suatu kegiatan produksi.

Baik Bank Konvensional maupun Bank Syari'ah memiliki fungsi yang sangat berpengaruh terhadap fungsi Intermediasi yakni fungsinya antara pihak yang memiliki dana berlebih dan pihak yang memerlukan dana sehingga dana yang ada bisa dimanfaatkan dengan baik.

Menurut Undang-undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syari'ah, pada Pasal 3 menyatakan bahwa:

- 1) Bank Syari'ah dan UUS wajib menjalankan fungsi menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat.
- 2) Bank Syari'ah dan UUS dapat menjalankan fungsi sosial dalam bentuk lembaga baitul mal, yaitu menerima dana yang berasal dari zakat, infak, sedekah, hibah, atau dana sosial lainnya dan menyalurkannya kepada organisasi pengelola zakat.
- 3) Bank Syari'ah dan UUS dapat menghimpun dana sosial yang berasal dari wakaf uang dan menyalurkannya kepada pengelola wakaf (*nazhir*) sesuai kehendak pemberi wakaf (*wakifi*).

Sebagaimana yang telah dijelaskan diatas, dapat disimpulkan bahwa fungsi dan peran Bank Syari'ah diantaranya terdapat dalam pembukaan standar akuntansi yang dikeluarkan oleh AAOIFI (*Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institution*). Fungsi dan peran tersebut<sup>12</sup>yaitu:

---

<sup>12</sup> Ibid, hlm. 39

- a. Manajer investasi, bank Islam dapat mengelola investasi dana nasabah.
- b. Investor, bank islam dapat menginvestasikan dana yang dimilikinya maupun dana nasabah yang dipercayakan kepadanya.
- c. Penyedia jasa Keuangan dan lalu lintas pembayaran, bank Islam dapat melakukan kegiatan jasa-jasa layanan perbankan sebagaimana lazimnya institusi perbankan sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syari'ah.
- d. Pelaksanaan kegiatan sosial, sebagai suatu ciri yang melekat pada identitas keuangan Islam, bank Islam juga memiliki kewajiban untuk mengeluarkan dan mengelola (menghimpun, mengadministrasikan, mendistribusikan) zakat serta dana-dana lainnya.

Dari penjelasan diatas, dapat disimpulkan fungsi dan peran memiliki hubungan antara Bank Syari'ah dengan nasabahnya baik sebagai investor maupun pelaksana pembiayaan dari investi merupakan sebuah hubungan kemitraan, tidak seperti halnya pada Bank Konvensional yang bersifat seperti kreditur dan debitur pada umumnya.

Menurut Gemala Dewi , fungsi pada Bank Syari'ah sesuai dengan pembahasan yang dilakukan oleh AAOIFI (*Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institution*) yang mana menyebutkan fungsi-fungsi bank-bank yaitu disebut sebagai : Fungsi Penghimpunan, fungsi pembayaran, fungsi jasa layanan<sup>13</sup> yang diuraikan sebagai 3 (tiga) sumbangan dari perbankan Syari'ah terhadap sistem perekonomian, yaitu :

- a. Sistem Penghimpunan Dana.

---

<sup>13</sup> Gemala Dewi, 2007, Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syari'ah di Indonesia ,Kencana Prenada Media Group,Jakarta, hlm.80



Dalam metode penghimpunan dana yang terdapat pada Bank Konvensional berdasarkan teori yang dianut oleh Keynes yang mana menjelaskan bahwa orang membutuhkan uang untuk tiga kegunaan yang meliputi fungsi transaksi, fungsi cadangan, dan fungsi investasi. Oleh karena itu produk penghimpunan dana disesuaikan dengan fungsinya yaitu berupa tabungan, giro, dan deposito.

Berbeda dengan Bank Konvensional, Bank Syariah tidak melakukan pendekatan secara tunggal dalam menyediakan produk pembiayaan dana bagi nasabahnya. Sebagaisalah satu lembaga yang berfungsi untuk menghimpun dana masyarakat, Bank Syari'ah harus memiliki sumber dana yang baik sebelum dana tersebut disalurkan kepada masyarakat.. Selain itu, sebagai Bank yang menganut sistem islam atau syari'ah, Bank Syariah dituntut untuk menjalankan seluruh kegiatan bank dengan menggunakan kaidah syari'at islam. Maka dari itu, perlu adanya pemahaman terbelih dahulu tentang penyaluran dana kepada masyarakat dan transaksi yang tidak bertentangan dengan syariat islam.

b. Sistem Penyaluran Dana

Bank Syari'ah sebagai salah satu lembaga keuangan akan terlibat dengan berbagai jenis kontrak perdagangan syari'ah. Yang dimana dalam sebuah kontrak mempunyai asas dan prinsip yang jelas secara syari'ah. Penyaluran dana perbankan syari'ah dapat dikategorikan pada 2 (dua) bentuk, yakni:

### 1) *Equality Financing*

Bentuk ini terbagi pula dalam pilihan skim mudharabah atau dalam bentuk musyarakah.<sup>14</sup>

#### a) Al Mudharabah

Dalam produk pembiayaan, Bank Syari'ah bertindak sebagai *shohibul mal* dan pengelola bank sebagai *mudharib*. Pada produk pembiayaan ini, diberikan untuk jangka waktu tertentu, sedangkan untuk bagi hasil di berikan secara Fasilitas ini dapat diberikan untuk jangka waktu tertentu, sedangkan bagi hasil dibagi sesuai akad yang telah disepakati, setelah adanya jatuh tempo, maka nasabah diwajibkan untuk mengembalikan dana yang telah dipinjam beresta bagi hasil yang telah diperjanjikan.

#### b) Al-Musyarakah

Musyarakah merupakan akad yang dilakukan antara dua orang atau lebih dengan menyetorkan modal atau dana dan keuntungan dibagi bersama dua pihak tersebut sesuai dengan kesepakatan pada awal perjanjian atau akad. Pembiayaan Musyarakah dikenal dengan sebutan Syariaikat yang merupakan gabungan antara pemegang saham sebagai pemilik dana, Musyarakah lebih dikenal dengan sebutan syarikat merupakan gabungan pemegang saham untuk membiayai suatu proyek, dan apabila proyek tersebut mengalami

---

<sup>14</sup> Ibid, hlm. 85

kerugian, maka kerugian tersebut ditanggung bersama antara pihak pemegang sahan dan nasabah sesuai akad yang diperjanjikan.

## 2) *Debt Financing*

Dalam sebuah teori, *Debt Financing* terdiri dari obyek yang berupa pertukaran antara barang dengan barang (sistem barter), barang dengan uang, dan uang dengan uang.

Pada obyek pertama dan terakhir terdapat permasalahan pertukaran barang dengan barang yang dapat menimbulkan *riba fadhal*. Obyek yang pertama dan yang terakhir terdapat permasalahan yang mana pertukaran antara barang dengan barang dipertimbangkan dapat menimbulkan *riba fadhal*. Begitu puladengan pertukaran yang dengan uang, dikhawatirkan dapat menimbulkan *riba nasiah*. Dalam pertukaran uang dengan uang pada perbankan syari'ah dimasukkan ke dalam bidang jasa pertukaran uang yang mensyaratkan pertukaran uang secara langsung tanpa adanya penundaan pembayaran. Karena dalam operasional perbankan syari'ah hanya digunakan dua obyek lainnya, yaitu pertukaran antara barang dengan barang dan uang dengan uang.

### c. Jasa Layanan Perbankan

Dalam jasa layanan perbankan yang ada pada Perbankan Syari'ah terdapat beberapa jenis layanan, yakni :

#### 1) *Wakalah (Deputyship)*

Wakalah merupakan akad perwakilan antar dua pihak, yang dimana pihak pertama mewakilkan sesuatu urusan atau kegiatan kepada pihak kedua untuk bertindak atas nama pihak pertama<sup>15</sup>.

2) *Kafalah (Guaranty)*

Menurut Madzhab Maliki, Syafi'i dan Hambali, *kafalah* adalah menjadikan seseorang (penjamin) ikut serta dalam bertanggung jawab atas tanggung jawab seseorang didalam suatu pelunasan/pembayaran utang.<sup>16</sup>

3) *Hawalah (Tranfer Service)*

*Hawalah* merupakan akad dimana pemindahan utang atau piutang suatu pihak kepada pihak lain.

4) *Ju'alah*

*Ju'alah* merupakan suatu kontrak yang mana pihak pertama menjanjikan imbalan tertentu, kepada pihak kedua atas pelaksanaan suatu tugas/pelayanan yang dilakukan oleh pihak kedua untuk kepentingan pihak pertama.

5) *Rahn*

*Rahn* adalah menjaminkan salah satu harta milik dari peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang akan diterimanya. Barang yang dijaminkan harus memiliki nilai yang ekonomis.

---

<sup>15</sup> Ibid, hlm. 92

<sup>16</sup> Ibid, hlm.93

6) *Al-Qardh*

*Al-Qardh* adalah pemberian harta, kepada orang lain yang dapat ditagih kembali, yang dimana dapat meminjamkan tanpa mengharapkan imbalan.

7) *Sharf*

*Sharf* merupakan transaksi pertukaran uang dengan uang, yang mana pertukaran yang disini yakni pertukaran atas valuta asing, dimana mata uang domestik atau indonesia ditukarkan dengan mata uang asing.

#### 4. Ciri-Ciri Bank Syari'ah

Perbankan Syari'ah memiliki banyak perbedaan dengan perbankan pada umumnya terutama dalam penggunaan prinsip operasionalnya. Perbedaan Perbankan Syari'ah dengan Perbankan Konvensional yakni :

Menurut Karnaen Perwaatmaja<sup>17</sup>, ciri-ciri pokok Perbankan Syari'ah sebagai berikut:

a. Adanya Beban biaya

Dalam penentuan beban biaya yang disepakati oleh kedua pihak dilakukan pada waktu akad perjanjian, yang dimana dijabarkan dalam bentuk jumlah nominal yang disebut biaya administrasi atau biaya pelayanan.

b. Penggunaan Persentasi

Dalam semua kontrak Bank Pembiayaan Raktat Syari'ah sebagaimana Bank Syari'ah, penggunaan persentase selalu di hindarkan

---

<sup>17</sup> Sudarsono Heri, 2004, Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah Deskripsi dan Ilustrasi Ekonomi, Yogyakarta, hlm. 40

karena persentase ini bersifat pengenaanya kepada sisa hutang, yang mana walaupun telah melampaui batas waktu kontrak, keberatan akan menggunakan persentase, karena persentase tersebut akan melipat gandakan secara otomatis, atas beban biaya dan pokok pinjaman yang terlambat di bayarkan.

c. Keuntungan yang pasti

Keuntungan yang pasti pada dasarnya dilarang dan yang ditetapkan dalam awal perjanjian pembiayaan, yang mana bentuk akad pembiayaan mudharabah dan musyarakah lebih kepada sistem bagi hasil. Penetapan keuntungan ditentukan pula pada awal akad diperjanjikan. Dalam akad pembiayaan syariah, bank syari'ah tidak menetapkan keuntungan yang pasti, karena dalam hakikatnya yang mengetahui atas untung rugi darisuatu pembiayaan yang dibiayai oleh bank syari'ah hanyalah Allah semata.<sup>18</sup>

d. Prinsip *al-Wadiah* untuk simpanan

Dalam penyaluran dana masyarakat pada bentuk deposito tabungan oleh penyimpan dianggap sebagai titipan (*alwadi'ah*).<sup>19</sup> Penyaluran dana masyarakat dalam bentuk deposito/tabungan, penyimpan dianggap sebagai titipan (*alwadi'ah*), sedangkan Bank dianggap sebagai tempat titipan yang diamanatkan. Dengan inipenyimpan dana berhak akan bagi hasil usaha bank yangdimana besarnya tidak dapat dijanjikan secara pasti.

---

<sup>18</sup> Sudarsono Heri, 2004, Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah Deskripsi dan Ilustrasi Ekonomi, Yogyakarta, hlm. 45

<sup>19</sup> Ibid.

e. Jual beli uang yang sama dilarang

Dalam transaksi pada Perbankan Syariah pada dasarnya apa yang menjadi larangnya adalah apabila pihak Bank Syariah seolah-olah melakukan jual-beli ataupun sewa-menyewa uang yang dari mata uang yang sama dengan memperoleh keuntungan dari mata uang tersebut. Jadi pada intinya adalah dimana uang dari jenis mata uang yang sama tidak bisa di perjual belikan ataupun disewakan atau dianggap barang dagangan.

f. Berdimensi Keadilan dan Pemerataan

Dilakukan dengan cara Bagi hasil antar pihak (*mudharabah atau musyarakah*). Dengan adanya bagi hasil ini tidak akan ada kerugian yang dialami oleh salah satu pihak. Karena dengan adanya resiko kerugian dan keuntungan yang ada di tanggung secara bersama-sama antara dua pihak yakni Bank dan nasabahnya.

g. Adanya Pemberlakuan Jaminan

Pada Perbankan Syariah yang dijadikan sebagai jaminan adalah akad pembiayaan yang sedang dikerjakan bersama antara Bank dan nasabah.<sup>20</sup> Sedangkan pada Bank konvensional yang menjadi jaminan adalah kekayaan dari peminjam.

h. Menciptakan Rasa Kebersamaan

Perbankan Syariah berupaya dalam menciptakan kebersamaan antara Bank sebagai pemilik modal dan nasabahnya sebagai pengelola

---

<sup>20</sup> H.A Djazuli, 2002, Lembaga-Lembaga Perekonomian Umat, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 70

modal. Hal ini sama dengan salah satu prinsip mua'malah yang dimana memelihara prinsip keadilan dan kebersamaan serta menghindari unsur-unsur penganiayaan dan adanya pengambilan kesempatan dalam kesempatan.<sup>21</sup>

i. Pendapatan yang Tidak Halal

Sebagai Bank Syari'ah yang hadir ditengah-tengah masyarakat yang mengenal Bank Konvensional dengan sistem bunga, Bank Syari'ah tidak akan terhindar dari penerimaan imbalan bunga dari transaksi para nasabahnya. Bunga yang didapat disimpan dalam rekening no-halal yang dimana akan digunakan untuk menyantuni masyarakat yang sedang terkena musibah dan membiayai kebutuhan dari masyarakat.

j. Adanya Dewan Pengawas Syari'ah

Dewan Pengawas Syari'ah (DPS) memiliki tugas untuk mengawasi jalannya operasional Perbankan Syari'ah dari sudut Syari'ahnya. bertugas untuk mengawasi operasionalisasi bank dari sudut syari'ahnya.<sup>22</sup> Dewan Pengawas Syari'ah (DPS) merupakan dewan yang bersifat independen, yang dibentuk oleh Dewan Syariah Nasional (DSN), yang dimana ditempatkan pada Bank yang melakukan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip Syari'ah.<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup> Ibid, hlm. 58

<sup>22</sup> Sudarsono Heri, 2004, *Bank dan Lembaga keuangan Syari'ah Deskripsi dan Ilustrasi Ekonomi*, Yogyakarta, hlm.5

<sup>23</sup> H.A Djazuli, 2002, *Lembaga-Lembaga Perekonomian Umat*, Op. Cit, hlm. 60



## 5. Produk-produk Bank Syari'ah

Produk dalam Perbankan Syari'ah merupakan produk yang berlandaskan pada Prinsip Ekonomi Syariah. Dalam Prinsip Ekonomi Syariah tidak memperbolehkan adanya sistem riba serta penanaman modal pada usaha yang akan mendapatkan keuntungan dari komoditas non halal. Berikut adalah produk dari Perbankan Syari'ah:<sup>24</sup>

### a. Titipan atau Simpanan

#### 1) *Al-Wadi'ah*

Simpanan *Wadi'ah* padadasarnya memiliki kesamaan dengan Bank Konvensional pada umumnya. Yang membedakan disini adalah simpanan *Wadi'ah* dengan yang lainnya pada pemanfaatan dana yang dititipkan. Simpanan *Wadi'ah* adalah titipan yang dimana keutuhan harta titipan dimanfaatkan dengan sebaik-baiknya.

#### 2) *Mudharabah*

Pembiayaan *Mudharabah* merupakan pembiayaan yang mana dananya dapat dikelola oleh pihak yang menjadi tempat penitipan. Meskipun dapat dikelola, resiko yang akan terjadi pada pengelolaan uang yang dititipkan berdasarkan Akad *Mudharabah*, tidak dibebankan kepada si pemilik uang, melainkan menjadi tanggung jawab dari pihak yang mendapatkan titipan. Sedangkan pada keuntungan yang diperoleh dari hasil pengelolaan dana tersebut, dapat dibagi menurut perjanjian yang telah disepakati.

---

<sup>24</sup> Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Ekonisia - FE UII, Yogyakarta, 2003, hal. 56 - 79.

Pembiayaan *Mudharabah* terdiri dari *Mudharabah Mutlaqah* dan *Mudharabah Muqayyadah*. Dalam pembiayaan *Mudharabah Muqayyadah*, pemilik dana memiliki hak dalam menetapkan dana yang dititipkan untuk dipergunakan pada bisnis tertentu.

b. Sistem Bagi Hasil

1) *Mudharabah*

Selain terdapat dalam simpanan dana, *Mudharabah* dapat digunakan dalam perjanjian antara pemilik dana dan pelaksana usaha atau nasabah dengan bank sebagai perantara antar keduanya. Pada perjanjian pembiayaan *Mudharabah* ini, pemilik dana dan pengusaha dapat melakukan perjanjian atas ketentuan jenis kegiatan usaha, bagaimana pelaksanaan dan bagi hasilnya. Sedangkan Bank disini sebagai pihak yang mempertemukan antar kedua pihak mendapatkan komisi atau keuntungan dari kedua belah pihak.

2) *Musyarakah*

Pembiayaan *Musyarakah* merupakan pembiayaan syari'ah yang memberikan fasilitas kepada dua pihak atau lebih untuk meningkatkan aset bersama dalam bentuk dana, kemampuan, dan lainnya. Keuntungan yang akan didapat akan dibagi sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati pada awal perjanjian atau akad.

3) *Muzara'ah*

*Muzara'ah* adalah perjanjian antara pemilik tanah dan pekerja ladang untuk menanami tanahnya, yang dimana akan mendapatkan upah

atas apa yang dikerjakannya. Pada Perbankan Syariah atas pembiayaan *Muzara'ah* merupakan salah satu alternatif pinjaman modal yang diperuntukkan kepada peningkatan produksi kepada petani.

Petani yang telah mendapatkan peminjaman modal tersebut, setelahnya akan mengembalikan modal dengan menggunakan prinsip bagi hasil yang hampir sama dengan pembiayaan *Mudharabah*. Tidak hanya petani saja yang dapat menikmati produk pembiayaan ini, akan tetapi perternak dan juga pengusaha ikan atau tambah juga dapat meninjam modal dengan produk pembiayaan *Muzara'ah*.

#### 4) *Musaqah*

Pembiayaan *Musaqah* hampir sama dengan pembiayaan *Muzara'ah* yang dimana pembiayaan ini di peruntukkan kepada para petani. Yang membedakan disini adalah pembiayaan *Musaqah* merupakan perjanjian pembiayaan yang lebih mengikat antar pihak. Pembiayaan *Musaqah* hanya mewajibkan petaninya untuk menyiram dan memelihara modal yang telah diberikan.

### c. Sitem Jual Beli

#### 1) *Murabahah*

Pembiayaan *Murabahah* merupakan sebuah produk pembiayaan pengkreditan dengan menggunakan prinsip Syari'ah. Dalam Pembiayaan *Murabahah*, sebuah Bank melakukan kegiatan pembelian barang yang ditentukan atau yang telah dipesan oleh pembeli, yang kemudian Bank menjual kepada nasabahnya dengan keuntungan yang

telah disepakati dalam perjanjian. Pembeli dapat membayar secara keseluruhan maupun dengan cara kredit atau angsuran.

## 2) *As-Salam*

Pembiayaan *As-Salam* merupakan kebalikan dari pembiayaan *Murabahah* yang dimana pihak Bank memberikan sejumlah uang untuk membeli produk tertentu (misalnya pertanian) yang mana dimaksudkan untuk membantu para petani dalam penjualan barang atau produknya. Sehingga para petani akan mendapatkan keuntungan dan modal untuk melanjutkan usahanya.

Pada Pembiayaan *As-salam*, pembayaran dilakukan di awal perjanjian oleh pihak bank. Pihak bank berperan sebagai perantara antara kedua belah pihak yakni, pembeli dan penjual. Pada penerapannya pembiayaan *Assalam* ini dapat pula dilakukan dengan pembelian berbagai barang produksi lainnya.

## 3) *Al-Istishna'*

Pembiayaan *Al-Istishna'* memiliki prinsip yang hampir sama dengan pembiayaan *Assalam*, perbedaan diantara keduanya adalah pada pembiayaan *A-Istishna*, bank membuat perjanjian secara terpisah antara penjual dan pembeli.

## 4) *Al-Ijarah Al Muntahia Bit-Tamlik*

Istilah dari *Al-Ijarah Al Muntahia Bit-Tamlik* berasal dari Bahasa Arab *Al-ijarah* yang berarti imbalan atas sesuatu, dan *At-tamlik* yang memiliki arti menjadikan seseorang memiliki sesuatu. Pada pembiayaan

*Al- Ijarah Al Muntahia Bit-Tamlik* nasabah memiliki hak yakni dapat menyewa suatu barang atau jasa (contohnya rumah) yang setelahnya pada akhir perjanjian sewa, rumah sebagai objek yang diperjanjikan akan berpindah kepemilikan hak dari Bank menjadi hak nasabah.

d. Jasa

Dalam pemberian jasa layanan pada produk pembiayaan perbankan Syari'ah, terdapat beberapa jenis layanan, yakni :

- 1) *Wakalah*
- 2) *Kafalah*
- 3) *Hawalah*

Pembiayaan *Hawalah* pada memiliki kesamaan dengan penjualan surat hutang yang mana, baik kreditur ataupun debitur dapat mencapai kesepakatan atas penjualan surat hutang yang diperjanjikan.

- 4) *Ar-Rahn*

Pembiayaan *Ar-Rahn* adalah produk pembiayaan gadai dengan menggunakan prinsip Syari'ah. Terdapat perbedaan antara produk pembiayaan *Ar-Rahn* dengan produk gadai bank konvensional terletak pada tidak adanya penggunaan *riba*.

Pada pembiayaan *Ar-rah*n memiliki jangka waktu gadai yang mana jangka waktu maksimal dari pinjaman adalah empat bulan. Apabila setelah empat bulan tidak mampu untuk membayar, maka barang yang digadaikan akan dijual. Jika terdapat kelebihan antara harga jual dan

pokok pinjaman, maka kelebihan harga tersebut dapat diambil ke Badan Amlil Zakat.

#### 5) *Al-Qardh*

Pembiayaan *Al-Qardh* merupakan salah satu Jasa Perbankan Syariah yang berupa pinjaman uang atau barang.

### B. Tinjauan Umum Akad Pembiayaan Bank Syariah

#### 1. Konsep Dasar Akad

##### a) Pengertian Akad

Pengertian akad dalam Kamus Besar bahasa Indonesia ialah janji, perjanjian atau kontrak. Sedangkan arti Akad dalam bahasa merupakan ikatan atau mengikat. Dapat dikatakan sebagai ikatan (*al rabth*) karena dapat menghimpun atau mengumpulkan dua pihak, dan mengikatkannya pada satu pihak dengan pihak yang lain sehingga keduanya dapat melakukan suatu hubungan.<sup>25</sup>

Sebagaimana pengertian akad merupakan perjanjian, istilah ini berhubungan dengan adanya suatu perjanjian dalam Al-Qur'an yang setidaknya ada dua istilah yakni *al 'aqdu* (akad) dan *al 'ahdu* (janji).<sup>26</sup> Istilah dari *al'aqdu* terdapat didalam Surat Al Maidah ayat 1, yang dimana dalam ayat ini terdapat kata *bil'uqud* yang terbentuk dari huruf

---

<sup>25</sup> Ghufon A.Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, Cetakan Pertama,2002), hlm.75

<sup>26</sup> Gemala Dewi,Wirdyaningsih, Yeni Salma Barlinti, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta : Kencana, Edisi pertama,Cetakan Pertama,2005), hlm. 45

jar ba dan kata *al 'uqud* atau bentuk dari kata *al 'aqdu* oleh team penerjemah Departemen Agama RI diartikan sebagai perjanjian (akad).<sup>27</sup>

Sedangkan pada kata *al 'ahdu* terdapat dalam Surat Ali Imron ayat 76, didalamnya dijelaskan bahwa ayat ini terdapat kata *bi'ahdihi* yang terbentuk dari huruf jar bi, kata al'ahdi dan hi yakni *dhomir* atau kata ganti dalam hal ini yang kita bahas kata al 'ahdi oleh Team penerjemah Departemen Agama RI diartikan janji.<sup>28</sup>

Menurut Fathurrahman Djamil, istilah dari *al 'agdu* sama dengan istilah *verbintenis* dalam KUHPerdata.<sup>29</sup> Sedangkan istilah *al 'ahdu* dapat diartikan sama dengan istilah perjanjian atau *overeenkomst*, yaitu dalam suatu pernyataan atau perjanjian dari seseorang untuk mengerjakan atau tidak mengerjakan sesuatu yang tidak berhubungan dengan orang lain.<sup>30</sup>

Kesepakatan Ahli Hukum Islam (Jumhur Ulama) mendefinisikan akad sebagai suatu perikatan antara *ijab* dan *qobul* dengan cara yang di benarkan oleh prinsip Syari'ah yang menetapkan adanya akibat hukum pada obyeknya.<sup>31</sup>

Menurut Abdurrauf, *al 'agdu* (Perikatan Islam) dapat terjadi dengan melalui tiga tahap, yakni :

---

<sup>27</sup> Departemen Agama RI, 1418 H, *Al qur'anul Karim wa tarjamah maaniyah ilal lughoh alIndonesiyyah, Al Madinah Al Munawwarah* : Muja'mma' al Malik Fahd li thiba'at al Mushaf asy Syarif , hlm. 156

<sup>28</sup> Ibid., hlm. 88

<sup>29</sup> Fathurrahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syariah dalam Kompilasi Hukum Perikatan oleh Mariam Darus Badruzaman*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, Cetakan Pertama,2001), hlm. 75

<sup>30</sup> Ibid., hlm. 248.

<sup>31</sup> Ahmad Azhar Basyir, 2000, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, Yogyakarta : UII Press, Edisi Revisi, hlm. 65

1) Tahapan *Al 'ahdu* atau perjanjian yang mana pernyataan dari seseorang untuk melakukan suatu kegiatan atau tidak melakukan sesuatu yang tidak ada sangkutannya dengan orang lain.

a. Syarat dari adanya suatu perjanjian ialah tidak bertentangan dengan hukum syari'ah atau prinsip syari'ah yang telah diatur. Yang dimana bahwa perjanjian yang dilakukan oleh para pihak yang bersangkutan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum islam atau syari'ah. Perjanjian yang bertentangan dengan hukum islam atau syari'ah ini tidak akan sah dan tidak ada kewajiban bagi kedua belah pihak melaksanakan perjanjian tersebut, atau perjanjian tersebut batal demi hukum.

Dasar Hukum atas batalnya suatu perjanjian yang melawan hukum ini terdapat dalam hadist Rosulullah SAW : “ Kullu Syarthin laisa fi kitabillah (hukmillah) fahuwa baathilun, wa in kaana maaitu syarthin (HR Al Bukhori)”. “Segala bentuk persyaratan yang tidak ada dalam Kitab Allah (Hukum Allah) adalah batal, sekalipun sejuta syarat (HR Bukhori)”.<sup>32</sup>

b. Dalam perjanjian ini diharuskan untuk menjalankannya dengan ikhlas dan terdapat suatu pilihan. Maksudnya adalah perjanjian yang diadakan oleh para pihak harus didasari dengan kesepakatan oleh kedua belah pihak yang masing-masing pihaknya setuju akan isiyang ada di dalam perjanjian tersebut. Yang mana dalam hal ini berarti

---

<sup>32</sup> Sayyid Sabiq, 1983, *Fiqhussunah*, Jilid III, Beirut : Darul Fikri, Cetakan Keempat, hlm.101.



tidak adanya paksaan dari pihak yang satu kepada pihak yang lain. Apabila dalam perjanjian ini terdapat suatu paksaan dari salah satu pihak maka perjanjian atau akad ini tidak memiliki kekuatan hukum.

c. Dalam hal perjanjian atau akad disini harus Jelas, maksudnya adalah yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak harus jelas tentang apa yang akan menjadi isi dari akad atau perjanjian tersebut, sehingga dalam pelaksanaannya nanti tidak terjadi kesalahpahaman antara kedua belah pihak tentang apa yang telah diperjanjikan.<sup>33</sup>

- 2) Selanjutnya yakni adanya Persetujuan pernyataan dari pihak lainnya atau pihak kedua untuk melakukan atau tidak melakukan suatu kegiatan yang telah diperjanjikan yang dinyatakan oleh pihak pertama.
- 3) Tahapan terakhir dalam perjanjian atau akad ini adalah *Al 'aqdu* (akad/perikatan Islam) yaitu pelaksanaan perjanjian tersebut.<sup>34</sup> Terjadinya suatu perikatan Islam (*al 'aqdu*) tidak jauh berbeda dengan perikatan yang ada pada Buku III KUHPerdara, yang mana definisi dari Hukum Perikatan merupakan suatu hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan antara dua orang atau lebih dimana pihak yang satu berhak atas sesuatu dan pihak lain berkewajiban atas sesuatu.<sup>35</sup>

---

<sup>33</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta : Sinar Grafika, Cetakan Ketiga, 2004), hlm. 2-3

<sup>34</sup> Abdoerraoef, *Al Qur'an dan Ilmu Hukum* : (Jakarta : Comparative Study, Bulan Bintang, 1970), hlm. 122-123.

<sup>35</sup> Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Hukum yang lahir dari Perjanjian dan dari Undang-Undang)*, (Bandung : Mandar Maju, Cetakan Pertama, 1997), hlm 2.

Sedangkan Pengertian dari Perjanjian merupakan suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan nama satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>36</sup> Selain itu perbedaan dari Akad atau perjanjian dalam islam dengan perikatan atau perjanjian dalam KUHPdata ialah terdapat pada tahapan perjanjiannya yang dalam hukum perikatan islam janji dari pihak pertama dan pihak kedua terpisah, sedangkan didalam KUHPdata hanya ada dalam satu tahap.

**b) Unsur-Unsur Akad**

Pengertian Akad menurut jumhur ulama merupakan suatu perikatan antara *ijab* dan *qobul* dengan cara yang dibenarkan oleh syariat islam atau hukum islam yang menetapkan adanya akibat hukum pada obyeknya, yang dimana ada tiga unsur yang terkandung dalam sebuah akad, yakni :

1) *Ijab* dan *Qobul*.

- a. *Ijab* ialah pernyataan kemauan dari satu pihak untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.
- b. *Qobul* ialah pernyataan menerima atau menyetujui kehendak satu pihak kepada pihak lainnya yang mana kedua hal ini harus ada dalam pelaksanaan suatu perikatan.

---

<sup>36</sup> Ibid, hlm. 45

## 2) Sesuai dengan Syari'ah

Pelaksanaan suatu Akad atau perikatan tidak boleh adanya pertentangan dengan hukum islam atau prinsip Syari'ah atau hal hal yang diatur dalam Al-Qur'an dan Hadist. Atas Pelaksanaan akad, tujuan akad, maupun obyek akad tidak boleh bertentangan dengan syari'ah. Jika bertentangan, maka akan mengakibatkan akad tidak sah. Sebagai contoh suatu perikatan (akad) yang mengandung tersebut menjadi riba atau obyek perikatan yang tidak halal (seperti minuman keras) mengakibatkan tidak sahnya suatu perikatan menurut Hukum Islam.

## 3) Mempunyai akibat hukum terhadap obyeknya

Akad ialah salah satu dari tindakan hukum (tasharruf) yang akan menimbulkan akibat hukum terhadap obyek hukum yang diperjanjikan oleh para pihak dan juga memberikan konsekuensi hak dan kewajiban yang mengikat para pihak.<sup>37</sup>

### c) Syarat-Syarat Akad

Pengertian dari syarat adalah ketentuan (peraturan, petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan.<sup>38</sup> Dalam syari'ah Islam syarat didefinisikan adalah sesuatu yang tergantung padanya keberadaan hukum syar'i dan ia berada diluar hukum itu sendiri, yang ketiadaannya menyebabkan hukum pun tidak ada.<sup>39</sup> Adapun syarat akad ada yang

---

<sup>37</sup> Ghofroni A. Mas'adi, Op. cit., hlm. 76-77

<sup>38</sup> Departemen Pendidikan Nasional, Op. cit., hlm. 1114

<sup>39</sup> Abdul Aziz Dahlan, Ensiklopedi Hukum Islam, Jilid 5, (Jakarta : Ichtiar Baru van Hoeve, 1996), hlm. 1510

menyangkut rukun akad, ada yang menyangkut obyek akad, dan ada yang menyangkut subyek akad.<sup>40</sup> Menurut T.M. Hasbi Ash-Shiddieqy, suatu akad terbentuk dengan adanya empat komponen yang harus dipenuhi (syarat), yaitu :

- 1) Dua aqid yang dinamakan Tharafyil aqdi atau aqidain sebagai subyek perikatan / para pihak (*the contracting parties*).
- 2) Mahallul aqdi (*ma'qud alaih*), merupakan sesuatu yang diadakan sebagai obyek perikatan (*the object matter*).
- 3) Maudhu' al - Aqdi (ghayatul akad) merupakan cara yang dituju atau digunakan sebagai prestasi yang dilakukan (*the subject matter*)
- 4) Shighat al-aqd sebagai rukun akad (*a formation*).<sup>41</sup>

## **2. Subyek dan Objek Akad**

### **a) Subyek Akad (Al 'Aqidain)**

Subyek Akad (aqid) dalam Hukum Perikatan Islam ialah sama dengan subyek hukum pada umumnya yang merupakan pribadi-pribadi yang padanya terdapat ketentuan berupa : pembebanan kewajiban dan perolehan hak.<sup>42</sup> Subyek Hukum terdiri dari dua macam yaitu manusia dan badan hukum kaitannya dengan ketentuan dalam hukum Islam.<sup>43</sup>

---

<sup>40</sup> Ahmad Azhar Basyir, Op. cit., hlm. 77-78

<sup>41</sup> T.M. Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fikih Muamalah*, ( Jakarta : Bulan Bintang, 1974), hlm. 23

<sup>42</sup> Gemala Dewi, *Aspek-Aspek Hukum Dalam Perbankan Perasuransian Syariah di Indonesia*, (Jakarta : Prenada Media,2004) hlm. 15

<sup>43</sup> Gemala Dewi, Widyaningsih, Yeni Salma Barlinti, Op. cit. , hlm. 51

### 1) Manusia

Manusia sebagai subjek Hukum Perikatan adalah pihak yang sudah dapat dibebani hukum yang disebut dengan *mukallaf*. Mukallaf ialah seseorang yang telah mampu bertindak secara hukum, baik yang berhubungan dengan Tuhan maupun dalam kehidupan sosial. Kata *Mukallaf* berasal dari bahasa Arab yang memiliki arti yang dibebani hukum, yang dalam hal ini adalah orang-orang yang telah dapat mempertanggung jawabkan perbuatannya dihadapan Allah SWT, baik yang berkaitan dengan perintah maupun larangan – larangan-Nya.<sup>44</sup>

Diantara *fuqaha* (ahli hukum Islam) telah merumuskan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh seseorang sebagai *aqil* atau seseorang yang berakal yaitu :

- a. *Aqil* (berakal/dewasa), hanya orang yang berakallah yang dapat melakukan transaksi pembiayaan secara sempurna. Jadi untuk menghindari terjadinya penipuan dan sebagainya, maka seorang anak kecil (yang belum bisa membedakan mana yang baik dan buruk) dan orang gila tidak diperbolehkan untuk melakukan akad tanpa kontrol dari walinya.
- b. *Tamyiz* (dapat membedakan) sebagai tanda atas sebuah kesadaran. Yang dimana para *mujtahid* dari masing-masing *mazhab* mengemukakan bahwa logika hukum yang bisa menjadi pegangan tentang sah atau batalnya suatu transaksi (akad) atau perjanjian yang

---

<sup>44</sup> Ade Armando, dkk, tanpa tahun, *Ensiklopedi Islam untuk Pelajar*, (Jakarta :PT Ichtiar Baru Van Hoeve), hlm. 77

dilakukan oleh anak yang telah dapat membedakan (*mumayiz*), orang buta dan orang gila.

- c. *Muhktar* (bebas melakukan transaksi/bebas memilih), ialah para pihak harus lepas dari paksaan atau tekanan. Adanya penjualan yang dipaksakan, penjualan terpaksa atau penjualan formalitas tidak dibenarkan dalam melakukan perjanjian ini. Ini merupakan pelaksanaan dari prinsip '*antarodhin* (rela sama rela) yang didasari dalam Al Quran QS. 4 : 29.

## 2) Badan Hukum

Badan hukum ialah badan yang dapat bertindak dalam hukum dan yang mempunyai hak, kewajiban, dan perhubungan hukum terhadap orang lain atau badan lain.<sup>45</sup> Badan hukum ini memiliki kekayaan yang terpisah dari perorangan. Yang mana meskipun pengurusan badan hukum akan berganti-ganti, ia tetap memiliki kekayaan tersendiri. Yang dapat menjadi badan hukum menurut R. Wirjono Prodjodikoro<sup>46</sup> ialah dapat berupa negara, daerah otonom, perkumpulan orang perorangan, perusahaan atau yayasan. Dalam Islam Badan Hukum tidak ada diatur secara khusus. Namun, terlihat pada beberapa petunjuk adanya badan hukum dengan menggunakan istilah *Syirkah* (persekutuan) yang terbentuk berdasarkan hukum dan memiliki tanggung jawab kehartaan yang terpisah dari pendirinya.<sup>47</sup>

---

<sup>45</sup> R. Wirjono Prodjodikoro, Azas – Azas Hukum Perdata, cetakan ke 8, (Bandung: Sumur Bandung, 1981) hlm. 23.

<sup>46</sup> R. Wirjono Prodjodikoro, Ibid., hlm. 23

<sup>47</sup> T.M Hasbi Ash Shidieqy, Op cit., hlm. 23

### **b) Obyek Akad (*Mahallul 'Aqdi*)**

*Mahallul 'aqdi* atau Obyek akad merupakan sesuatu benda yang berlaku padanyasebuah hukum akad, atau disebut juga sebagian sesuatu yang menjadi objek perikatan dalam istilah Hukum Perdata. Misalnya Benda yang diperjualbelikan dalam akad jual beli (*al buyu'/bai'*) atau hutang yang dijaminakan seseorang dalam akad. Dalam perjanjian ini hanya benda yang halal dan bersih (dari najis dan maksiat) yang boleh menjadi sebuah objek dari suatu perikatan. Adapun syarat dari Objek akad, yaitu :

- 1) Halal menurut syara'
- 2) Bermanfaat (bukan merusak atau digunakan untuk merusak)
- 3) Dimiliki sendiri atau atas kuasa si pemilik
- 4) Dapat diserahkan terimakan (berada dalam kekuasaan)
- 5) Dengan harga jelas.<sup>48</sup>

### **3. Prestasi dan Rukun Akad**

#### **a) Prestasi Akad (*Maudhu'dul-'Aqdi*)**

*Maudhu'u al - Aqdi* atau Prestasi Akad ialah tujuan akad atau dengan maksud atau tujuan mengadakan suatu akad atau dalam istilah hukum perikatan disebut Prestasi. Tujuan ini sesuai dengan jenis akadnya, seperti halnya tujuan dalam jual beli (*buyu'/bai'*) adalah dalam menyerahkan barang (objek akad) dari penjual kepada pembeli dengan suatu ganti/bayaran (*iwadh*), yang didalam hibah adalah menyerahkan

---

<sup>48</sup> Gemala Dewi, Op. cit., hlm. 17

barang kepada penerima hibah (*Mauhub*) tanpa ganti (*iwadh*) dan pada akad sewa (*Ijarah*) yang memberikan suatu manfaat dengan ganti atau bayaran (*iwadh*).

Dalam KUHPerdara, hal tersebut merupakan suatu prestasi. Yang dimana hal tersebut dapat dituntut oleh satu pihak kepada pihak lainnya sebagaimana dirumuskan dengan menyerahkan barang, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Syarat dari tujuan akad atau prestasi, yakni:

- 1) Baru ada pada saat dilaksanakan akad
- 2) Berlangsung adanya hingga berakhirnya akad
- 3) Tujuan akad harus dibenarkan syara'.<sup>49</sup>

**b) Rukun Akad**

Rukun akad ialah *Ijab dan Qobul* (serah terima). *Ijab* dan *Qobul* disebut sebagai *shihgatul 'aqdi* atau perkataan yang menunjukkan terdapat kehendak antara kedua belah pihak. *Shihgatul aqdi* memiliki empat syarat:

- 1) *Jala'ul ma'na* merupakan ungkapan yang jelas dan pasti maknanya sehingga dapat dipahami dengan jelas jenis akad yang dikehendaki atau diperjanjikan.
- 2) *Tawafuq/tathabuy bainal ijab wal-Qobul* merupakan persesuaian antara ijab dan kabul

---

<sup>49</sup> Ibid., hlm. 17-18.



- 3) *Jazmul iradataini* merupakan *ijab* dan *Qobul* yang dimana mencerminkan kehendak dari para pihak secara pasti sehingga tidak menunjukkan adanya keraguan dan suatu paksaan.
- 4) *Ittishal al-kabul bil-ijab*, yang dimana kedua belah pihak dapat hadir dalam suatu majelis.<sup>50</sup>

Perbedaan antara syarat dan rukun Akad menurut ulama *ushul fiqh* ialah rukun merupakan sifat yang kepadanya tergantung suatu keberadaan hukum dan termasuk dalam hukum itu sendiri, sedangkan syarat merupakan sifat yang kepadanya tergantung keberadaan hukum, tetapi berada di luar hukum itu sendiri.<sup>51</sup>

Adanya pendapat mengenai rukun akad ini beraneka ragam dikalangan beberapa ulama fiqh. Dikalangan madzhab Hanafi berpendapat bahwa rukun akad hanya terdapat *sighat al 'aqd*, yaitu ijab dan qobul. Berbeda dengan pendapat dari kalangan madzhab Syafi'i termasuk Imam Ghazali dan kalangan madzhab Maliki termasuk Syihab al- Karakhi, menerangkan bahwa *al - 'aqidain* dan *mahallul 'aqd* termasuk rukun akad, karena kedua hal ini merupakan salah satu pilar utama dalam tegaknya akad.<sup>52</sup>

Jumhur ulama berpendapat yang dimana rukun akad adalah *al- 'aqidin*, *mahallul 'aqd* dan *sighat al- 'adq*. Selain ketiga rukun tersebut, Musthafa az -zahra menambah dengan *maudhu'ul'aqd* yang merupan

---

<sup>50</sup> Ibid., hlm. 18.

<sup>51</sup> Abdul Aziz Dahlan, Op. cit., hlm. 1692.

<sup>52</sup> Ghufroon A. Mas'adai, Op cit., hlm. 79.

tujuan akad. Ia tidak menyebutkan keempat hal tersebut dengan rukun, tetapi dengan *muqawimat'aqd* (unsur unsur akad).<sup>53</sup>

#### 4. Jenis dan Bentuk Akad

##### a) Jenis-Jenis Akad

Dalam Kitab Fiqh terdapat banyak bentuk akad yang selanjutnya dapat dikelompokkan didalam berbagai macam jenis akad. Pengelompokan jenis akad ini dimasukkan dalam beberapa golongan. Akan tetapi yang berkaitan dengan kegiatan perbankan Syariah, menurut Gemala Dewi dalam bukunya secara garis besar di kelompokkan menjadi:

##### 1) Pertukaran

Akad pertukaran terbagi menjadi dua yakni, pertukaran terhadap barang yang sejenis dan yang tidak sejenis. Pertukaran dengan barang yang sejenis terbagi menjadi dua, yakni pertukaran uang dengan uang, dan pertukaran barang dengan barang. Sedangkan Pertukaran barang yang tidak sejenis terbagi pula mejadi dua yakni pertukaran uang dengan barang contoh jual-beli dan pertukaran barang dengan uang contoh sewa.

##### 2) Titipan (wadi'ah)

Titipan terbagi menjadi *yad amanah* dan *yad dhamanah*.

##### 3) Syarikat

Syarikat ini terbagi dua yakni suatu Musyarakah dan Mudharabah.

---

<sup>53</sup> Ibid., hlm 81.

- 4) Memberi Kepercayaan yang dimana Jenis Akad ini terdiri dari sebuah Jaminan, Tanggungan, Gadai (*Rahn*) dan Pemindahan Hutang (*Hiwalah*).
- 5) Memberi Izin/Tugas Kerja yang terdiri dari *Wakalah*, *Jualah*, *Musaqah*(*Muzarah*), *Mugharasah* dan *Istisna*.
- 6) Penyelesaian Sengketa yang di mana dalam jenis akad ini adalah Tahkim, Sulhu, I'qalah, dan Qismah.
- 7) Perlindungan atas Hak, Yang termasuk dalam jenis akad ini ialah *Ta'addi*(*Ghasb*,*Ihtikar*), *Hajr*, *Taflish*, *Isa*, dan *Luqtah*.<sup>54</sup>

**b) Bentuk – Bentuk Akad**

Tentang bentuk-bentuk akad , para ahli hukum Islam telah menuangkannya ke dalam kitab-kitab fiqh. Bentuk perikatan (akad) pada masing-masing literatur berbeda, dalam rentang antara 12 sampai 38 macam. Abdurrahman Raden Aji haqqi, mengelompokkan ke 38 bentuk-bentuk akad. Dari 38 bentuk akad tersebut, dapat dikelompokkan seperti pada penjelasan sub bab jenis-jenis akad di atas tadi. Masing-masing bentuk akad yang dikenal dalam kita-kitab fiqh tersebut dapat dilihat dalam penjelasan di bawah ini. Bentuk-Bentuk Akad yang di kenal dalam Fiqh yaitu :

- 1) Jual Beli menurut pengertian syariat merupakan pertukaran atau harta atas dasar saling rela, atau dapat diartikan pula sebagai

---

<sup>54</sup> Gemala Dewi, Aspek-Aspek Hukum dalam Perbankan Perasuransian Syariah Di Indonesia, (Jakarta : Prenada Media, Edisi Pertama,2004), hlm. 22

pemindahkan milik (hak milik) dengan suatu ganti (mendapat bayaran) yang dapat dibenarkan atau sah menurut suatu hukum.

- 2) Mudharabah merupakan suatu akad yang antara kedua belah pihak yang salah satu pihak mengeluarkan sejumlah uang kepada pihak lainnya untuk dilakukan suatu perdagangan. Yang nantinya Laba akan dibagi dua sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.
- 3) Al- Ijarah merupakan suatu jenis akad atau perjanjian untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.
- 4) Syirkah merupakan Akad atau perjanjian antara orang –orang yang berserikat dalam hal modal dan keuntungan.
- 5) Hiwalah merupakan kegiatan pemindahkan utang dari tanggungan *muhil* (yang berhutang / debitur) menjadi tanggungan *Muhal'alaih* (yang melakukan pembayaran / pihak ketiga), Sedangkan yang mengutangkan disebut sebaagai *Muhal* / kreditor.
- 6) Asy-Syuf'ah merupakan sebuah kemilikan barang yang merupakan milik bersama dari salah satu pihak, dengan cara membayar harganya kepada partnernya sesuai dengan harga yang biasa dibayar oleh pembeli lain.
- 7) Qirahd merupakan harta yang diberikan oleh Qiradh kepada orang yang diqiradhkan untuk kemudian dikembalikan setelah yang diqiradkan atau dipinjamkan telah mampu membayar.
- 8) Rahn (gadai) yang merupakan perjanjian untuk menjadikan barang yang mempunyai nilai harta menurut pandangan hukum sebagai

jaminan utang, sehingga orang/pihak yang bersangkutan diperbolehkan mengambil sebagian manfaat dari barangnya itu.

- 9) 'Ariyah merupakan suatu perbuatan pemberian milik untuk sementara waktu oleh seseorang kepada pihak lain. Yang dimana pihak yang menerima pemilikan itu diperbolehkan serta mengambil manfaat dari harta yang diberikan tanpa harus membayar imbalan. Kemudian pada waktu tertentu penerima harta wajib mengembalikan harta yang diterimanya kepada pihak pemberi.
- 10) Ji'alah merupakan suatu jenis akad atau perjanjian untuk suatu manfaat materi yang diduga kuat dapat diperoleh keuntungan.
- 11) Shulhu merupakan suatu jenis akad atau perjanjian untuk mengakhiri suatu perselisihan atau kesepakatan untuk menyelesaikan adanya pertikaian secara damai dan saling memanfaatkan antara para pihak.
- 12) Lugathah merupakan semua barang yang terjaga, yang tersia-sia dan tidak diketahui pemiliknya. Yang pada umumnya berlaku untuk barang yang selain hewan.
- 13) Hibah merupakan suatu akad pemberian hak milik oleh seseorang kepada pihak lain di waktu ia masih hidup tanpa mengharapkan adanya imbalan dan balas jasa.
- 14) Sedekah (Shadagah) merupakan pemberian sesuatu benda oleh seorang kepada pihak lain karena mengharapkan adanya keridhaan dan pahala dari Allah SWT dan tidak mengharapkan adanya sesuatu imbalan jasa atau penggantian.

15) Hadiah merupakan suatu akad pemberian hak milik oleh seseorang kepada pihak lain di waktu ia masih hidup tanpa mengharapkan imbalan dan balas jasa. Namun dilihat dari kebiasaan, hadiah lebih di motivasi oleh rasa terima kasih dan kekaguman seseorang.

### **C. Tinjauan Umum Akad Murabahah**

#### **1. Pengertian Murabahah**

##### **a) Pengertian Murabahah Secara Bahasa**

Kata *murabahah* berasal dari kata (Arab) *rabaha*, *yurabihu*, *murabahatan* berarti untung atau menguntungkan, seperti ungkapan “*tijaratun rabihiah, wa baa“u asy-syai murabahatan*” yang artinya perdagangan yang menguntungkan, dan menjual sesuatu barang yang memberi keuntungan.<sup>55</sup> Kata *murabahah* juga merupakan kata ribhun atau rubhun yang berarti tumbuh, berkembang, dan bertambah.<sup>56</sup>

##### **b) Pengertian Murabahah Secara Istilah**

Menurut *fuqaha* (para ahli hukum Islam), pengertian *murabahah* merupakan “*al-bai“ bira „sil maal waribhun ma“lum*” yang artinya adalah perjanjian jual beli dengan harga pokok kemudian ditambah keuntungan yang diketahui.<sup>57</sup> Ibn Jazi menggambarkan jenis kegiatan ini “penjual barang memberitahukan kepada pembeli akan harga barang dan

---

<sup>55</sup> Asy-Syihab al-Jundi, Al-„aqdu al-Murabahah baina al-Fiqh al islami wa al-Ta“amuli al-Mashrafi, Saudi Arabia: Dar al-Nahdhah al-„Arabiyyah, 1986, hlm. 15. Sebagaimana juga dikutip Prof. Dr. H. Fathurrahman Djamil, M.A. dalam buku *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), cetakan kedua, hlm. 108

<sup>56</sup> Muhammad Usman Syubair, Al-Mu“amalat al-Muliyah al-Mu“ashirah fi al-Fiqh al-Islami, Yordan: Dar al-Nafais, 1996, hlm. 216. Sebagaimana juga dikutip Prof. Dr. H. Fathurrahman Djamil, M.A. dalam buku *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013, cetakan kedua, hlm. 108

<sup>57</sup> Ibn Qudamah, Al-Mugmi, Juz IV, hlm. 199

keuntungan yang akan diambil dari barang tersebut”.<sup>58</sup> Para fuqaha mengartikan *murabahah* sebagai bentuk jual beli atas dasar kepercayaan (*dhaman buyu'' al-amanah*). Hal ini mengingat penjual memberikan kepercayaan kepada pembeli yang diwujudkan dengan menginformasikan harga pokok barang yang akan dijual berikut keuntungannya kepada pembeli.<sup>59</sup>

Menurut Dewan Syariah Nasional, pengertian *murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli, yang kemudian pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.<sup>60</sup> Murabahah menurut Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2014 Tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah adalah jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya (harga perolehan) kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga lebih (margin) sebagai laba sesuai dengan kesepakatan para pihak.<sup>61</sup> *Murabahah* menurut Undang-undang No.21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah merupakan suatu Akad Pembiayaan suatu barang yang menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang telah disepakati.

---

<sup>58</sup> Muhammad Usman Syubair, *Ibid.*, hlm. 217

<sup>59</sup> *Ibid*

<sup>60</sup> Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000: *Murabahah*

<sup>61</sup> Pasal 1 angka 11 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2014 Tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah

### c) Pengertian *Murabahah* dalam Praktik

Pengertian *murabahah* dalam praktiknya merupakan apa yang telah diistilahkan sebagai *bai al-murabahah liamir bisy-syira*, yakni permintaan seseorang atau pembeli terhadap pihak untuk membelikan barang dengan ciri-ciri yang telah ditentukan oleh pembeli. Untuk singkatnya bentuk ini dinamakan *Murabahah* Permintaan/Pesanan Pembeli (MPP). MPP ini merupakan dasar kesepakatan dari terjadinya transaksi jual beli barang dan permintaan/pesanan tersebut dianggap bersifat lazim (pasti/mengikat) bagi pemesan. Sedangkan besarnya keuntungan, harga jual, penyerahan barang, dan cara pembayaran dalam MPP ini ditentukan atas kesepakatan para pihak.<sup>62</sup> Dalam jual beli MPP ini ada 3 (tiga) pihak yang terlibat, yaitu A, B, dan C. A meminta kepada B untuk membelikan barang untuk keperluan A. B tidak memiliki barang-barang tersebut tetapi berjanji untuk membelikannya dari pihak lain, yaitu C. B adalah sebagai perantara dan penjual, dan dalam perjanjian MPP hubungan hukum terjadi antara A dan B. Bentuk perjanjian *murabahah* ini diartikan sebagai menjual suatu komoditi dengan harga yang ditentukan penjual (B) ditambah dengan keuntungan (untuk B) dan dibeli oleh A.<sup>63</sup>

---

<sup>62</sup> Muhammad Usman Syubair, *Ibid.*, hlm. 264

<sup>63</sup> Sebagaimana dikutip Abdullah Saeed, Udovitch menyarankan agar *murabahah* itu masuk menjadi bagian dari *commission sale* (penjualan yang keuntungannya berdasarkan komisi), di mana seorang pembeli yang biasanya tidak memperoleh barang yang dibutuhkan lalu meminta melalui seorang perantara, atau karena tidak mau repot/ menghadapi kesukaran dalam memperoleh barang yang dibutuhkannya, maka memberi jasa kepada perantara tersebut



Menurut Yusuf al-Qardhawi, dalam MPP ini ada dua unsur utama yang perlu dipahami, yaitu adanya *wa''ad* (janji), artinya janji untuk membelikan barang yang diminta pembeli dan janji penjual untuk meminta keuntungan dari barang tersebut. Di samping itu, disepakati pula oleh pembeli dan penjual bahwa janji ini bersifat mengikat (*iltizam*) yang kemudian akan dilakukan pembayaran dengan cara ditangguhkan (*muajjal*).<sup>64</sup> Berdasarkan penjelasan tersebut, unsur-unsur MPP bila diterapkan dalam perbankan syariah adalah sebagai berikut:

1. Pembeli menentukan barang yang dikehendaki disertai karakteristiknya, dan meminta pihak bank untuk membeli dan menentukan harganya.
2. Pihak bank mencari barang yang sesuai dengan permintaan pembeli kepada pemasok/penyedia barang baik atas inisiatifnya atau atas rekomendasi dari pembeli.
3. Pihak bank membeli barang dari pemasok/penyedia barang secara tunai sehingga barang tersebut menjadi milik bank.
4. Setelah bank mendapatkan informasi barang yang dibutuhkan berikut harganya, kemudian menentukan harga jual kepada pembeli berikut syarat-syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi oleh pembeli.
5. Pihak pembeli memenuhi ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang ditentukan oleh bank berikut tata cara pembayarannya.

---

<sup>64</sup> Yusuf al-Qardhawi, *Bai'' al-Murabah li amir Bisysyira Kama Tajriyatul Mushrif al-Syariyyah*, Kairo, Maktabah Wahbah, hlm.25-26. Sebagaimana juga dikutip Prof. Dr. H. Fathurrahman Djamil, M.A. dalam buku *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013, cetakan kedua, hlm. 110

6. Pembeli menandatangani akad *murabahah* dengan bank atas barang/objek yang telah disepakati dengan harga jual bank yang terdiri dari harga pokok dan margin keuntungan, kemudian bank menyerahkan barang tersebut kepada nasabah sebagai pembeli.

## **2. Rukun *Murabahah***

Rukun *murabahah* adalah sama dengan rukun jual beli pada umumnya, yaitu adanya penjual (*al-bai'*), pembeli (*al-musytari'*), barang yang dibeli (*al-mabi'*), harga (*al-tsaman*), dan shigat (*ijab-qabul*).

## **3. Dasar Hukum *Murabahah***

Karena *murabahah* ini merupakan salah satu bentuk jual beli, mayoritas ulama berpendapat bahwa dasar hukum *murabahah* ini sama seperti dalam dasar hukum jual beli pada umumnya. Diantara dasar hukum yang digunakan *jumhur* ulama adalah Alquran dan Hadis Rasulullah saw. Ayat-ayat Alquran yang dimaksud adalah sebagai tertuang dalam Alquran Surah QS. An-Nisa (4): 29; QS. Al-Baqarah (2): 275; QS. Al-Muzzammil (73): 20; dan QS. Al-Baqarah (2): 198.

Hadis Riwayat Ibn Majah: Dari Suhaib al-Rumi r.a, bahwa Rasulullah Saw, bersabda : “Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkatan : jual beli secara tangguh, *muqaradhan* (*mudharabah*), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual” (HR. Ibn Majah).

Bagi *Jumhur* ulama, *murabahah* adalah salah satu jenis jual beli yang dihalalkan oleh syara. Oleh sebab itu, secara umum ia tunduk kepada rukun dan syarat jual beli *murabahah* ini, yaitu:<sup>65</sup>

- a. Penjual hendaknya menyatakan modal yang sebenarnya bagi barang yang hendak dijual;
- b. Pembeli setuju dengan keuntungan yang ditetapkan oleh penjual sebagai imbalan dari harga perolehan/harga beli barang, yang selanjutnya menjadi harga jual barang secara *murabahah*;
- c. Sekiranya ada ketidakjelasan/ketidakcocokan masalah harga jual barang, maka pihak pembeli boleh membatalkan akad yang telah dijalankan, sehingga bubarlah jual beli secara *murabahah* tersebut;
- d. Barang yang dijual secara *murabahah* bukan barang ribawi.

#### **4. *Murabahah* dalam Lembaga Keuangan Syariah**

Dalam Lembaga Keuangan Syariah selanjutnya disebut LKS, khususnya perbankan syariah, *bai'' al-murabahah* diterapkan sebagai produk pembiayaan untuk membiayai pembelian barang-barang konsumen, kebutuhan modal kerja, dan kebutuhan Investasi. Pembiayaan dalam bentuk konsumen seperti pembelian kendaraan, rumah dan barang-barang multiguna (barang elektronik, perlengkapan rumah tangga, renovasi rumah dan barang-barang kebutuhan konsumen lainnya). Misalnya, pembiayaan modal kerja untuk membeli bahan baku kertas dalam rangka pesanan percetakan, *merchandise inventory*, *raw material inventory*, dan

---

<sup>65</sup> Mahsin b. Hj. Mansoor, *Prinsip dan Operasi Perbankan Islam*, Kuala Lumpur, hlm. 29-30. Sebagaimana juga dikutip Prof. Dr. H. Fathurrahman Djamil, M.A. dalam buku *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), cetakan kedua, hlm. 112

barang modal, serta modal kerja yang tidak berkelanjutan. Begitu juga, pembiayaan untuk yang bersifat investasi, seperti untuk membeli mesin-mesin dan peralatan untuk peningkatan dan pembaruan teknologi.

Mekanisme penerapan *murabahah* di LKS, didasarkan pada asumsi bahwa nasabah membutuhkan barang atau objek tertentu, tetapi kemampuan finansial tidak cukup untuk melakukan pembayaran secara tunai. Untuk itulah maka nasabah berhubungan dengan LKS. Namun karena LKS pada umumnya tidak memiliki *inventory* terhadap barang atau objek yang dibutuhkan nasabah, maka LKS melakukan pembelian atas barang yang diinginkan nasabah kepada pihak lainnya seperti kepada supplier/pemasok, *dealer*, *developer*, atau penyedia barang lainnya. Dengan demikian, disatu sisi LKS bertindak selaku penjual, dan di sisi lain bertindak selaku pembeli, yang kemudian akan menjualnya kembali kepada nasabah pemesan dengan harga jual yang disepakati.

Harga yang disepakati adalah harga jual, yaitu harga beli plus margin dan biaya-biaya yang timbul dari proses pembelian barang tersebut. Apabila harga pembelian dari *supplier* atau pemasok yang dibeli oleh LKS mendapat potongan harga/diskon, dan hal tersebut terjadi sebelum dilakukan perjanjian (akad) dengan nasabah, maka potongan harga/diskon tersebut merupakan hak nasabah, sehingga harga jual adalah harga setelah diskon. Akan tetapi, apabila potongan harga itu terjadi setelah akad dilakukan, maka pembagian diskon tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian yang dimuat dalam akad antara LKS dan nasabah.<sup>66</sup>

---

<sup>66</sup> Fatwa DSN No. 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang Diskon dalam *Murabahah*

Sebelum melakukan pembelian barang terhadap supplier, LKS dapat meminta *urbun* yaitu uang muka pembelian kepada nasabah apabila kedua belah pihak bersepakat. Apabila akad *murabahah* dilaksanakan, *urbun* tersebut menjadi bagian pembayaran piutang *murabahah*. Apabila batal, yaitu tidak terjadi transaksi *murabahah*, maka *urbun* dikembalikan kepada nasabah setelah dikurangi dengan kerugian yang ditanggung oleh LKS. Jika *urbun* itu lebih kecil dari kerugian LKS, maka LKS dapat meminta tambahan dari nasabah.<sup>67</sup>

Pada saat harga jual disepakati, maka pihak LKS menyerahkan barang yang dipesan tersebut sesuai dengan kuantitas, kualitas, tempat, dan waktu disepakati. Apabila aktiva/barang yang telah dibeli LKS (sebagai penjual) mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli, maka penurunan nilai tersebut menjadi beban LKS, dan LKS mengganti barang tersebut atau mengurangi nilai jual sesuai kesepakatan, sehingga yang diserahkan tersebut benar-benar barang sesuai permintaan nasabah.

Pada saat sudah terjadi serah terima barang antara LKS dan nasabah debitur, maka kewajiban nasabah adalah melakukan pembayaran sesuai kesepakatan, baik secara angsuran atau di akhir secara *lumpsum*. Manakala nasabah ingin mempercepat cicilan atau ingin melunasi piutangnya sebelum jatuh tempo, maka boleh saja nasabah mengajukannya kepada LKS, dan atas tindakan nasabah melakukan pembayaran lebih cepat dari waktu yang disepakati tersebut. LKS dapat memberikan potongan pelunasan dari kewajiban pembayaran tersebut sesuai

---

<sup>67</sup> Fatwa DSN No. 13/DSN-MUI/III/2000 tentang Uang Muka dalam *Murabahah*.

kebijakan dan pertimbangannya.<sup>68</sup> Oleh karena diserahkan kepada kebijakan dan pertimbangan LKS, maka berkaitan dengan potongan pelunasan dalam *murabahah* tidak perlu dimasukkan dalam akad.<sup>69</sup> Dengan memperhatikan mekanisme *murabahah* tersebut, jelas sekali bahwa LKS sebagai penjual harus memiliki barang dan menyerahkan barang tersebut kepada pembeli. Manakala hal tersebut tidak dilakukan, maka secara konseptual transaksi tersebut tidak sesuai dengan kriteria dari transaksi *murabahah*.

Oleh karena itu, Chapra menjelaskan perbedaan transaksi *murabahah* dengan instrument berdasarkan bunga sebagai berikut: pertama, cara-cara *murabahah* lebih merupakan transaksi penjualan daripada transaksi pinjaman langsung dan pemberian pinjaman. Kedua, syariah tidak membolehkan orang untuk menjual atau menyewakan apa yang tidak dimilikinya, penyedia jasa keuangan mengambil resiko begitu ia memperoleh kepemilikan dan barang-barang untuk dijual atau disewakan. Ketiga, yang dinyatakan dalam kasus transaksi penjualan adalah harga bukan suku bunga, dan begitu harga ditetapkan maka tidak dapat diubah jika terdapat penundaan pembayaran karena kondisi-kondisi yang tidak dapat diramalkan.<sup>70</sup> Dengan begitu jelasnya mekanisme transaksi *murabahah* di LKS, maka produk ini termasuk produk yang *popular*. Hal ini juga didasari oleh pertimbangan bahwa:

1. *Murabahah* sebagai bentuk investasi pembiayaan berjangka pendek bila dibandingkan dengan *profit and loss sharing* (PLS) adalah lebih mudah;

---

<sup>68</sup> Fatwa DSN No. 23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan dalam *Murabahah*.

<sup>69</sup> Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan Tagihan *Murabahah*

<sup>70</sup> Chapra, M. Umer, *The Future of Economics: An Islamic Perspective*, Leicester, UK: The Islamic Foundation, 2000, hlm. 267

2. Keuntungan dalam *murabahah* dapat ditentukan secara pasti yang merupakan jaminan bagi LKS dalam memberikan *return* kepada penyimpan dana dan juga dapat melakukan perbandingan dengan tingkat bunga yang ada di bank konvensional;
3. *Murabahah* terhindar dari ketidakmenentuan yang melekat pada *earring of business* bila dibandingkan dilakukan dengan sistem PLS;
4. Dalam *murabahah* LKS tidak diperkenankan mencampuri kegiatan usaha nasabah karena LKS bukan mitra, tetapi hubungannya dalam *murabahah* lebih kepada penjual dan pembeli atau pemberi dan penerima pembiayaan.

Walaupun demikian, patut juga dipertimbangkan pendapat dari Muhammad Taqi Usmani yang menyatakan:

*“Murabahah” is, in fact, a term of Islamic fiqh and it refers to a particular kind of sale having nothing to do with financing in its original sense. if a seller agrees with his purchaser to provide him a specific commodity on a certain profit added to his cost, it is called a “Murabahah” transaction. The basic ingredient of “Murabahah” is that the seller discloses the actual cost he has incurred in acquiring the commodity, and then adds some profit thereon. This profit may be in lump sum or may be based on percentage.*<sup>71</sup>

Menurut Muhammad Taqi Usmani, *murabahah* pada mulanya bukan merupakan suatu cara atau mode pembiayaan (*mode of financing*), melainkan sekadar suatu *sale on cost-plus basis*. Namun setelah adanya konsep pembiayaan tertunda (*the concept of deferred payment*), maka *murabahah* telah digunakan

---

<sup>71</sup> M. Taqi Usmani, *An Introduction to Islamic Financing*, Pakistan: Maktaba Ma‘ariful Qur‘an, 2000, hlm. 95.

sebagai suatu cara pembiayaan dalam hal nasabah bermaksud untuk membeli suatu komoditas dengan cara menyicil pembayaran harganya. Meskipun demikian, menurut Muhammad Taqi Usmani ada 2 (dua) hal penting yang harus diperhatikan (*two essential point*) dalam penggunaan *murabahah* sebagai model pembiayaan. Pertama, *murabahah* jangan diterima sebagai suatu mode pembiayaan Islam yang ideal atau sebagai instrument universal untuk keperluan semua jenis pembiayaan (*financing*). Kedua, *murabahah* hendaknya hanya diterima sebagai langkah peralihan menuju suatu sistem pembiayaan yang ideal dalam bentuk *musyarakah* atau *mudharabah*. *Murabahah* hendaknya hanya digunakan terbatas kepada hal-hal di mana *musyarakah* atau *mudharabah* tidak dapat digunakan sebagai cara bagi bank untuk memberikan fasilitas pembiayaan kepada nasabah.<sup>72</sup>

---

<sup>72</sup> *Ibid.*, hlm. 104-105.